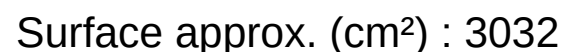

**DEC 13/JANV 14**

Mensuel

Surface approx. (cm²) : 3032



**Pas un mois ne se passe sans amener sa moisson de nouvelles lois, de statistiques sur le marché, de nouveaux crédits ou de décisions d'urbanisme. Des informations à connaître avant d'acheter.**

P. Chevillard et L. Mertz

## HABITAT

### *Ce que veulent les Français*

Quels sont les souhaits des Français en matière de confort et d'écologi e ? C'est à cette vaste question que répond une étude du Crédoc réalisée pour l'association Promotelec.

**Adaptable.** Les Français souhaitent des logements modulables tout au long de la vie, de l'arrivée des enfants jusqu'à la prise en charge de personnes du troisième âge. 46 % des propriétaires seraient prêts à adapter leur logement afin d'y accueillir des parents âgés. Ils sont même 69 % parmi les moins de 40 ans à adopter cette option, car ils sont davantage conscients de la nécessité d'adapter le logement aux personnes vulnérables et surtout aux jeunes enfants.

**Pilotable.** Les Français sont partagés quant à l'envie d'une habitation du futur régulée par la domotique. 47 % des propriétaires, essentiellement les jeunes ménages et les détenteurs de grandes villas récentes, sont convaincus que *« l'avenir est à la maison automatisée qui s'adapte à la demande comme aux besoins de ses occupants et leur garantit un haut degré de confort »*, signale l'étude. 53 % des autres personnes interrogées n'en sont pas persuadés.

**Durable.** A la question *« est-ce qu'un quartier durable ou un écoquartier vous paraît attractif au point de déménager dans un tel lieu si vous le pouviez ? »*, ils ne sont que 31 % à répondre par l'affirmative. Sans doute parce que seuls 21 % connaissent ce type d'opération d'urbanisme. Ce sont les moins de 40 ans, plus spécialement les urbains et ceux qui habitent un logement récent, qui sont les plus séduits par la ville durable (jusqu'à 40 % d'intéressés parmi les jeunes urbains).


Marc Loiseau

*Les jeunes apprécient les écoquartiers.*

## LE BAROMÈTRE DU CRÉDIT

### *Quel taux pour votre emprunt ?*

**Notre baromètre du crédit, en partenariat avec le courtier en prêts immobiliers Meilleurtaux.com, vous indique les taux d'intérêt actuellement pratiqués par les banques.**

| | Excellent | Très bon | Bon |
|---|---|---|---|
| **12 ans fixe** | 2,60 % | 2,85 % | 2,90 % |
| **12 ans révisable** | 1,97 % | 2,17 % | 2,40 % |
| **15 ans fixe** | 2,75 % | 2,95 % | 3,00 % |
| **15 ans révisable** | 2,05 % | 2,25 % | 2,44 % |
| **20 ans fixe** | 2,95 % | 3,05 % | 3,30 % |
| **20 ans révisable** | 2,61 % | 2,75 % | 2,85 % |
| **25 ans fixe** | 2,22 % | 3,47 % | 3,55 % |
| **25 ans révisable** | 2,65 % | 2,85 % | 3,25 % |
| **30 ans fixe** | 3,85 % | 4,14 % | 4,30 % |
| **30 ans révisable** | 3,55 % | 3,67 % | 4,00 % |

**Exemple :** 3,00 % hors assurance pour un crédit à taux fixe sur 15 ans peut être considéré comme un bon taux par rapport à ce qui se pratique couramment sur le marché.

*Source : Meilleurtaux.com au 25 octobre 2013. Les prêts à taux révisables sont capés +/-1. Chiffres donnés hors assurance. Pour l'assurance, ajouter environ 0,30 % au taux indiqué. Les conditions que vous obtiendrez dépendent des caractéristiques de votre dossier et de votre prêt.*

**La tendance.** Les taux d'intérêt s'affichent en très légère baisse, signale le courtier Meilleurtaux.com. En novembre 2013, les moyennes s'établissent à 3,08 % sur quinze ans, à 3,39 % sur vingt ans ou encore à 3,75 % sur vingt-cinq ans, une diminution de 0,02 à 0,03 % par rapport à octobre. Raison de cette pause : le taux de l'Obligation assimilable du Trésor à dix ans (OAT 10 ans), qui sert de base de calcul aux prêts à taux fixes (95 % de la production), a reculé de près d'un demi-point. De quoi permettre aux établissements prêteurs de maintenir des conditions très attractives. Aujourd'hui, le taux moyen sur vingt ans est inférieur d'environ 0,40 % à ce qu'il était il y a un an.

**Le conseil.** Les critères d'octroi des prêts sont très différents selon les banques. Certaines exigent un minimum d'apport personnel, d'autres, plus rares, sont moins strictes sur ce point. *Idem* pour les durées : elles peuvent aller jusqu'à trente ans chez certains établissements, alors que d'autres se font tirer l'oreille sur les crédits supérieurs à vingt-cinq ans. Plus que jamais, les emprunteurs ont intérêt à visiter plusieurs banques et à mettre les propositions en concurrence.

**Les prévisions.** *« La fin de l'année 2013 devrait être plutôt stable du point de vue des taux car rien ne justifie une remontée »*, estime Hervé Hatt, président de Meilleurtaux.com, *« alors que l'on perçoit un frémissement de la demande, les banques ne vont pas prendre le risque de casser cette dynamique... »*

## LOGEMENT
### *Spécial premier achat*

Avec sa nouvelle Charte Logement Equitable®, Sogeprom facilite l'achat de la première résidence principale dans le neuf. L'idée : engager tous les acteurs de l'acte de construire (collectivités locales, architectes, fournisseurs, entreprises de bâtiment, promoteur, etc.) à abaisser leur coût d'intervention. Ce qui permet d'optimiser les travaux sur le plan financier, sauvegardant ainsi le pouvoir d'achat des acquéreurs. La charte prévoit également la création d'un cahier des charges *« précis et détaillé à destination des différents concepteurs du projet, afin de maintenir le respect et le contrôle de chaque coût tout au long de la réalisation dans le respect des normes environnementales et d'une qualité intégralement préservée »*, explique-t-on chez Sogeprom. Plusieurs résidences bénéficiant de cette charte sont en cours de commercialisation. Elles sont proposées par Sogeprom et ses filiales (Investir Immobilier, ADI, Aqprim, Robert Alday, Nohao, Rivaprim, Imaprim, CIP, Alprim et Projectim). Au Luc (83), l'un de ces programmes est vendu à 2 284 €/m² moyen. Une autre réalisation, à Bourgoin-Jallieu, est commercialisée à 2 380 €/m² moyen.



*L'une des résidences conçues selon la Charte Logement Equitable® de Sogeprom. Elle est proposée par sa filiale normande Investir Immobilier.*



*Certaines banques continuent d'accorder des crédits longue durée sans apport personnel.*

## FINANCEMENT
### *Le crédit n'est pas réservé aux riches !*

Les idées reçues ont la vie dure. Notamment en matière de crédit. On pense ainsi trop souvent que le prêt immobilier est réservé aux plus fortunés, qu'acheter sans apport est impossible, ou encore que les crédits longue durée ont disparu. La réalité est heureusement bien plus positive. Ainsi, 56 % des acquéreurs financés en 2013 par l'intermédiaire du courtier en crédit Immoprêt ont acheté sans apport personnel alors que leur revenu moyen s'établit à 2 294 €. Même écho chez Meilleurtaux.com : *« 28 % de nos clients ont emprunté en 2013 avec moins de 5 000 € d'apport et près d'un tiers sur des durées de 25 ans et plus »*, explique ce courtier. En octobre 2013, les emprunts sur vingt-cinq à trente ans représentent 18,7 % de la production de prêts à l'habitat selon l'Observatoire du financement CSA/Crédit Logement. Bref, les primo-accédants, à qui sont prioritairement destinés ces prêts longue durée avec peu ou pas d'apport, peuvent bel et bien concrétiser leurs projets immobiliers. À condition de comparer les offres de plusieurs banques. Ce n'est pas un hasard si, chez le courtier Cafpi, ce type de clientèle a augmenté de plus de 20 % en un an.

## FINANCEMENT IMMOBILIER
### *Les taux d'intérêt en régions*

**Dans toutes les régions de France, les taux ont progressé de 0,05 à 0,10 % d'après le baromètre du courtier Empruntis.com. Indolore, cette hausse n'impacte guère le pouvoir d'achat immobilier. Reste que toutes les banques ne pratiquent pas les mêmes tarifs. *« L'écart se creuse entre celles qui sont à la recherche de nouveaux clients et celles qui ont atteint leurs objectifs commerciaux,* explique Empruntis.com, *il faut donc vraiment comparer les offres car les différences peuvent atteindre plus d'un demi-point pour un même profil entre deux établissements différents. »* Côté prévisions, le courtier table sur une relative stabilité pour les prochains mois…**

| | Est | Île-de-France | Méditerranée | Ouest | Nord | Sud-Ouest | Rhône-Alpes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **15 ans** | 2,81 à 4,10 % | 2,90 à 4,10 % | 2,30 à 4,10 % | 2,80 à 4,10 % | 2,90 à 4,10 % | 2,76 à 4,10 % | 2,81 à 4,10 % |
| **20 ans** | 3,09 à 4,40 % | 3,20 à 4,40 % | 2,80 à 4,40 % | 3,12 à 4,40 % | 3,20 à 4,40 % | 3,05 à 4,40 % | 3,15 à 4,40 % |
| **25 ans** | 3,35 à 4,50 % | 3,55 à 4,50 % | 3,25 à 4,50 % | 3,27 à 4,50 % | 3,55 à 4,70 % | 3,35 à 4,50 % | 3,50 à 4,50 % |
| **30 ans** | 4,05 à 5,15 % | 4,05 à 5,15 % | 4,05 à 51 % | 4,05 à 5,15 % | 4,05 à 5,15 % | 3,75 à 5,15 % | 4,05 à 5,15 % |

*Source : Empruntis.com. Taux moyen du marché pour un prêt du secteur bancaire libre à taux fixe hors assurances au 8 octobre 2013. Taux fournis à titre indicatif. Les conditions que vous obtiendrez dépendent de votre profil d'emprunteur et de votre projet immobilier.*



**DEC 13/JANV 14**
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 3032





## LOGEMENT
### *Accession abordable*

De plus en plus d'initiatives sont prises par les promoteurs pour aider les ménages modestes à devenir propriétaires. Et ça marche, comme le montre le Clos Maillard, un programme que le Groupe Gambetta a inauguré cet automne aux Sorinières (44). Il s'agit de 15 maisons labellisées BBC en accession abordable réparties sur deux îlots distincts. Toutes se prolongent par un jardin aménagé, disposent d'un garage fermé et sont chauffées au gaz.

**L'union fait la force.** Conçu en étroite concertation avec la municipalité des Sorinières et Nantes Métropole, ce programme voulait offrir à des primo-accédants la possibilité de devenir propriétaires dans leur commune. Nantes Métropole a ainsi accepté de baisser le prix du terrain. Un partenariat a été mis en place avec des entreprises régionales. Les coûts de production ont été rationalisés et donc maîtrisés au mieux afin d'obtenir des logements de qualité financièrement accessibles. Les maisons étaient donc proposées à des prix tout à fait compétitifs, compris entre 2 200 et 2 400 €/m² TTC. 14 acquéreurs sur 15 sont des primo-accédants. Sept de ces nouveaux propriétaires viennent des Sorinières même et les sept autres de six communes de l'agglomération nantaise. Tous affichent des revenus situés en dessous des plafonds propres au logement locatif social. Par ailleurs, le Groupe Gambetta a fait bénéficier deux propriétaires d'un Prêt Mission Sociale à 0 %. Pour compléter ce dispositif, les acquéreurs ont pu réserver leur futur logement avec des dépôts de garantie ne s'élevant qu'à 1 500 €.

## AVIS D'EXPERT

**Analyse du marché du neuf et conseils pour bien acheter avec Jean-Philippe Bourgade, président de Bouwfonds Marignan.**

D.R.



*Jean-Philippe Bourgade.*

***Immoneuf : En cette fin 2013, comment le marché se porte-t-il ?***

**Jean-Philippe Bourgade : Nous sommes dans une situation de timide reprise, avec des ventes légèrement supérieures à celles de 2012. Une tendance due à la bonne tenue du secteur de la résidence principale, mais aussi à un marché de l'investissement locatif qui retrouve quelques couleurs, le dispositif Duflot commençant à trouver ses marques. L'Ile-de-France, qui est caractérisée par de très forts besoins, affiche de bons scores de vente. Entre autres exemples, nos programmes de Saint-Cyr-l'Ecole, de Puteaux, de Montrouge ou encore de Paris connaissent de bons scores commerciaux. En régions, de grandes métropoles comme Nantes et Toulouse, qui par tradition séduisent les investisseurs, conservent elles aussi un certain tonus.**

***Selon vous, les prix des logements neufs vont-ils baisser ?***

**Non. Si un programme est au juste prix, il trouve ses acquéreurs. Avant toute chose, nous sommes très attentifs à la solvabilité de nos clients. C'est pourquoi, dans certains cas, nous retravaillons des projets pour lesquels le prix de sortie n'est pas adapté. De plus, le prix du foncier ne baisse pas et dans de nombreuses villes, il aurait même tendance à augmenter. Les coûts de construction, quant à eux, se tassent timidement, les entreprises de bâtiment faisant quelques efforts pour décrocher des marchés. Pour notre part, nous gagnons en productivité pour maîtriser nos coûts en maintenant un haut niveau de qualité. Nous choisissons des terrains bien placés et bien desservis, ce qui est forcément synonyme de valeur et donc, à terme, de plus-value. Même tendance sur le plan technique : nos clients veulent des logements confortables, très économes en énergie et bénéficiant de bonnes prestations, ce qui là aussi a un prix. Les acquéreurs en sont les principaux bénéficiaires : leur cadre de vie est agréable, leurs charges sont réduites et leur patrimoine va se valoriser.**

***Quels conseils donneriez-vous aux candidats à l'achat dans le neuf ?***

**L'achat d'un logement, c'est sans doute la meilleure façon de bâtir l'avenir. Une question cruciale dans la perspective de la retraite. En résidence principale, un crédit remboursé à l'heure de la cessation d'activité sauvegarde le pouvoir d'achat. Les investisseurs, eux, percevront des revenus complémentaires sous forme de loyers. Surtout, quel que soit le type de projet, les particuliers doivent garder en tête que le bien acquis aujourd'hui, dans une période de taux d'intérêt très bas, va leur permettre de bâtir un patrimoine durable. Et pour cause : en France, les besoins en logements sont nettement supérieurs à l'offre. Or on ne perd jamais d'argent avec un actif que tout le monde désire. A condition, comme toujours en matière d'immobilier, de choisir un bon emplacement.**

***Propos recueillis par Pierre Chevillard***



*Ces maisons dédiées aux primo-accédants ont été vendues entre 2 200 et 2 400 € du mètre carré.*

QUALITÉ

## Résidences certifiées

Cerqual certifie la qualité du neuf en attribuant les certifications Qualitel, Habitat & Environnement et la Marque NF Logement. En octobre 2013, 118 résidences ont obtenu une certification Qualitel et 109 ont été certifiées Habitat & Environnement. 41 programmes ont décroché la certification NF Logement, la marque NF HQE® ayant été attribuée à 13 réalisations. 50 promoteurs sont titulaires de cette marque de certification, dont 25 dans sa déclinaison HQE®, dont le nouveau venu Nexity Paris Val-de-Seine (Seeri).

**Mode d'emploi.** Les certifications Qualitel et Habitat & Environnement s'appliquent à la qualité de la résidence, la seconde garantissant des performances environnementales supérieures aux normes en vigueur. La Marque NF Logement porte sur la qualité des programmes, leur processus de production et les services apportés par le promoteur. Sa version Haute Qualité environnementale® y ajoute toute une série d'exigences liées au développement durable (chantier propre, économies d'énergie, etc.). Pour l'obtenir, les promoteurs doivent d'abord être certifiés NF Logement. Informations : 0 810 07 11 11, www. qualite-logement.org




*Pour retrouver les logements à la qualité certifiée, rendez-vous sur le site www.qualite-logement.org*

■ **MGM Constructeur** met en vente deux nouvelles résidences de tourisme à la montagne. Le Cristal de Jade, à Chamonix, sera le premier programme labellisé 5* de ce groupe spécialisé dans le haut de gamme. La Résidence Léana, labellisée 4*, vient d'être lancée aux Carroz-d'Arâches (74). www.mgm-constructeur.com

■ **Bati-Nantes** vient de lancer Trilogy, une résidence contemporaine située à l'entrée de Nantes, dans la commune de Rezé. Une opération conçue pour l'accession à la propriété et l'investissement locatif Duflot, avec par exemple des T2 de 164 000 à 197 000 €. www.batinantes.fr

■ Fin octobre 2013, le taux d'intérêt moyen s'établit à 3,07 %, en hausse de 0,18 % par rapport au point bas historique de juin selon **l'Observatoire du financement CSA/Crédit Logement.** Lequel de constater que *« les taux restent bas, à des niveaux rarement atteints par le passé ».* www.creditlogement.fr

■ Entre janvier et octobre 2013, le prix des appartements anciens a augmenté de 1,93 %, celui des maisons anciennes de 0,06 %, signale l'Indice **PAP** du 1er novembre 2013. Les taux de négociation s'établissent à 4,80 % pour le collectif et à 5,14 % pour l'individuel. En moyenne, les appartements se vendent en huit semaines et les maisons en onze semaines, des délais stables depuis plusieurs mois. www.pap.fr

ENVIRONNEMENT

## Quartier vert

A Saint-Denis (93), le programme mixte Universeine regroupe 130 000 m² de logements, bureaux et activités. Cette opération urbaine exemplaire, due à Vinci Immobilier et à la Caisse des dépôts, s'installe sur une ancienne friche de 6,4 hectares. Elle est structurée autour d'un projet de revalorisation du patrimoine industriel du début du XXe siècle, représenté par l'ancienne centrale électrique Saint-Denis et sa maison des ingénieurs. Tout au long de la conception de ce nouveau quartier mixte et durable, les parties prenantes se sont concertées pour définir ses points forts. Résultat : ses atouts sont multiples. Cohérence territoriale, ouverture du quartier Pleyel sur la Seine, modes de déplacement doux, mixité sociale et fonctionnelle, gestion alternative des eaux, collecte optimisée des déchets, réduction des consommations énergétiques inscrivent ce nouveau morceau de ville dans le développement durable. Un projet si réussi que Vinci Immobilier et la Caisse des dépôts viennent de recevoir la première certification HQE™ Aménagement décernée au Grand Paris. Un gage de performance environnementale et sociétale !

*Très écologique, l'opération d'urbanisme Universeine à Saint-Denis (93) a obtenu la certification HQE™ Aménagement.*







**DEC 13/JANV 14**
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 3032



## INVESTISSEMENT
### *Question de rentabilité*

Quel est le rendement d'un investissement locatif dans le neuf ? 2,8 à 3,8 % net hors avantages fiscaux répond le conseil en gestion de patrimoine UFF. Mais si l'on ajoute l'impact de la réduction d'impôt Duflot, la rentabilité grimpe d'au moins un demi-point. Une étude l'Internaute.com réalisée à l'occasion du Salon de la copropriété estime ainsi que le neuf en Duflot rapporte entre 3,76 et 6,06 % selon les régions et le type de logement. Un niveau compétitif par rapport aux autres placements. Par exemple, l'assurance-vie ne dépassera pas les 3 % cette année.

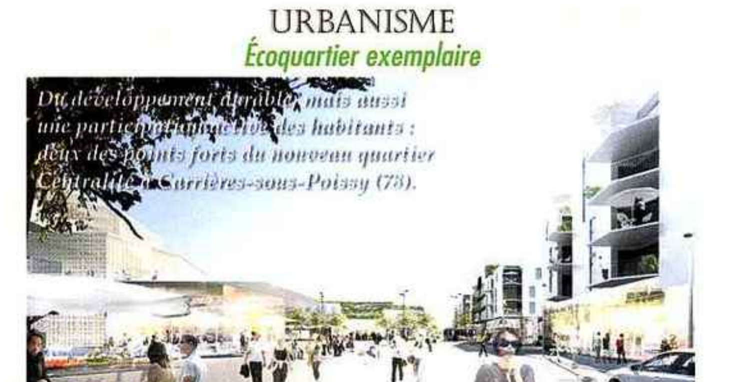
**Effet de levier et plus-values.** Ces chiffres ne prennent pas en compte l'impact de la valorisation du patrimoine. Or le Duflot n'est possible que sur les secteurs caractérisés par une offre de logements inférieure à la demande. En d'autres termes, le bien a toutes les chances de prendre de la valeur sur le long terme, laissant espérer des plus-values à la revente. Autre point important : l'impact du crédit. Il permet de devenir propriétaire d'un patrimoine que l'on n'aurait pas pu payer cash. Et les intérêts d'emprunt sont déductibles des loyers lorsque ces derniers sont déclarés aux impôts, ce qui optimise la fiscalité. Enfin, il ne faut pas oublier qu'une partie de l'opération est payée par le locataire.

**Duflot, mode d'emploi.** L'avantage fiscal prend la forme d'une réduction d'impôt égale à 18 % du montant de l'investissement. Il est déterminé en fonction d'un plafond de 5 500 € du mètre carré, la base de calcul ne pouvant pas dépasser 300 000 €. Le Duflot n'est autorisé qu'en région parisienne, dans les métropoles de plus de 250 000 habitants et dans certaines villes de 50 000 à 250 000 âmes, là où les besoins en logements sont les plus importants. L'investisseur doit respecter des plafonds de loyers qui, pour les petites et moyennes surfaces – les biens les plus demandés par les locataires – sont proches des loyers de marché. Les ressources des locataires sont elles aussi plafonnées, mais 80 % des Français peuvent devenir locataires Duflot.



*Outre un bon rendement, l'investissement locatif dans le neuf permet de bâtir un solide patrimoine.*

## URBANISME
### *Écoquartier exemplaire*



*Du développement durable, mais aussi une participation active des habitants : deux des points forts du nouveau quartier Centralité à Carrières-sous-Poissy (78).*

Projet phare pour la communauté d'agglomérations des Deux Rives de Seine, Carrières Centralité *« est l'exemple du renouveau et du dynamisme du territoire Seine Aval. La volonté de l'EPAMSA* (l'aménageur du projet NDLR) *et des partenaires publics est en effet de concevoir de nouveaux quartiers pour accueillir à la fois des logements et des activités économiques, créatrices d'emplois »,* selon Denis Courtot, directeur de l'aménagement et du développement à l'EPAMSA. Cette Zac de 44 ha a été conçue par l'architecte-urbaniste Nicolas Michelin. Le projet s'articule autour de l'Agora, une place publique centrale reliée aux bords de Seine par le futur parc départemental du Peuple de l'Herbe.

**Participatif et vert.** De nombreuses consultations ont été pour les riverains l'occasion d'exprimer leurs remarques qui ont été intégrées au projet. Au final, Carrières Centralité prévoit quatre quartiers pour 2023, environ 2 800 logements, 19 000 m² d'équipements publics dont 3 groupes scolaires et 3 pôles de loisirs, 27 000 m² de commerces, 38 000 m² d'activités, de services et d'équipements privés, 15 ha d'espace public dont un grand parc urbain, un lieu culturel baptisé Fabrique 21. Pour favoriser l'écoconstruction, l'énergie sera issue à 60 % de sources renouvelables. Les équipements publics répondront au label Bépos (bâtiment à énergie positive). Les eaux de pluie bénéficieront d'un traitement naturel. Et nombre d'écomatériaux seront utilisés. La volonté de préserver la biodiversité des espaces naturels qui entourent Carrières-sous-Poissy a également été mise en avant.

■ **Nexity** va réaliser la première tranche du nouveau quartier Cœur de Ville à Bonnières-sur-Seine (78). Cette opération mise sur des formes urbaines douces, beaucoup d'écologie, une mixité des logements avec des maisons et des appartements, de nombreux espaces verts…

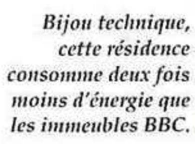
■ La **TVA** va augmenter l'an prochain. Pour les programmes neufs classiques, elle passera de 19,6 à 20 %. Le taux réduit sera fixé à 5,5 % contre 7 % aujourd'hui. Ce tarif préférentiel s'applique aux programmes situés dans un périmètre de 500 m autour des quartiers en rénovation urbaine, mais il est question de le ramener à 300 m en 2014.

## TECHNIQUE

### *Le futur au présent*

La première résidence privée dite passive a été livrée cet automne à Toulouse, dans le quartier Croix-Daurade. Baptisée l'Héméra et réalisée par Urbis, elle est conforme à la norme allemande PassivHaus, laquelle est plus exigeante que le label Bâtiment basse consommation (BBC), le standard technique rendu obligatoire en France par la nouvelle réglementation thermique (RT 2012). Le bâtiment, qui relève de la conception bioclimatique, bénéficie d'une forte inertie thermique. Il peut ainsi stocker les calories pour les restituer à l'intérieur. Toutes les pièces de vie sont isolées grâce au double vitrage et à des loggias vitrées amovibles, offrant ainsi des espaces de vie supplémentaires. Résultat : ce bâtiment est très peu énergivore puisqu'il consomme 15 kwh/m²/an pour le chauffage, soit deux fois moins que les bâtiments BBC. Des performances qui permettent à l'Héméra d'anticiper sur les prochaines réglementations thermiques. Cette résidence a reçu en 2012 le prix GrDF au concours national des Pyramides et le prix de l'innovation au service de l'environnement au concours des Pyramides d'or Midi-Pyrénées.




*Bijou technique, cette résidence consomme deux fois moins d'énergie que les immeubles BBC.*

■ L'écoquartier des Docks de Saint-Ouen (93) enregistre sa première livraison de logements, une résidence **Kaufman & Broad** baptisée Quai 102. Cette opération d'urbanisme exemplaire, à prix maîtrisés, accueille des programmes signés Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Codoprom, Nexity, Cogedim…

■ A Rueil-Malmaison (92), **Barnes** commercialise un programme de grand standing baptisé l'Exception. Il se compose de cinq villas contemporaines de 231 à 302 m² et de quatre appartements de 71 à 191 m² nichés dans un immeuble de style Mansart. Le tout prend place dans un parc de 2,3 ha. www.barnes-programmesneufs.com

■ Spécialiste des établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), **GDP Vendôme** crée Villa Sully, un concept d'appartements intelligents destinés à faciliter le maintien à domicile des occupants. Au programme : télésanté, sécurité renforcée, accessibilité avec des éléments de cuisine réglables et motorisés, etc. www.gdp-vendome.fr

■ Les courtiers sont à l'origine de 25 % des financements immobiliers et leur part de marché progresse de 11 % par an signale **In&Fi Crédits.** Ces intermédiaires ont pour métier de présenter les dossiers des emprunteurs à différentes banques, ce qui permet d'obtenir de bonnes conditions de taux d'intérêt. www.inandfi-credits.fr

■ A Montreuil (93), **Bouygues Immobilier** a inauguré l'Avance, la première résidence francilienne à énergie positive. Outre une performance énergétique qui dépasse les exigences de la nouvelle réglementation thermique (RT 2012), elle produit davantage d'énergie qu'elle n'en consomme grâce à ses panneaux photovoltaïques en toiture. www.bouygues-immobilier.com

■ Au cœur de Nîmes (30), **Cerenicimo** commercialise l'Odéon, une résidence services de la marque Park & Suites Prestige. Destiné aux investisseurs, ce programme ouvre droit à la défiscalisation Censi-Bouvard ou au statut performant de la location meublée non professionnelle (LMNP). L'opérateur annonce un rendement de 4,5 % HT. www.cerenicimo.fr

## INVESTISSEMENT

### *Résidences seniors : croissance*

Les résidences seniors sont promises à un bel avenir. La France devrait compter un millier de ces programmes en 2020, contre 374 en 2012 selon la société d'études Xerfi-Precepta. Avec le vieillissement de la population, les seniors actifs ont de plus en plus besoin d'un habitat adapté, mêlant logements confortables et services (restauration, fitness, loisirs, assistance médicale, etc.). Les investisseurs en locatif y trouvent eux aussi leur compte. Ces produits immobiliers ouvrent droit au dispositif Censi-Bouvard ou au statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), à la récupération de la TVA. Les recettes locatives sont garanties par bail commercial. La rentabilité nette tourne autour de 4 à 4,5 %.

*La France devrait compter un millier de résidences seniors en 2020, contre un peu moins de 400 aujourd'hui.*

